



I'mネット通信 No. 46

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『新任理事のための基礎講座2020』の講演

新型コロナウイルスの影響で、3月、5月の定例会が中止となりました。約半年ぶりの定例会です。それでも雨の中、初めて参加者していただいた3名様の他に、たくさんの参加者が来ていただきました。ありがとうございました。

講演の前に、横須賀様から「I'm ネット大賞」についてのお話がありました。来年2021年2月に市の分譲マンションセミナーが予定されています。これも新型コロナウイルスの影響で不確定ではありますが、ここでI'm ネット大賞の表彰式を予定しているとのことでした。

そこで、皆様のマンションで、「うちではこんないいことをしているよ」といった「ちょっといい話」を募集しています。ぜひ簡単な文章でも結構ですから、横須賀様あてに8月末を目途に送っていただきたい旨のお願いがありました。皆様、どうかよろしくお願ひいたします。

◆はじめに

さて、「新任理事のための基礎講座2020」と題して、私、首藤が講演をさせていただきました。昨年もI'm ネットの定例会で、「新任理事のための基礎講座」の講演をさせていただきました。今年は、さらに内容を書き換えて、「2020年版」を作成しました。新任理事となってまだ日が浅いこの時期に必要な知識と、次期理事に引き継ぐための準備などに重点を置いて講演させていただきました。

◆第1章 マンション管理の基礎知識

マンションの類型、標準管理規約、専有部分と共用部分、専用使用部分、団地共用部分などの語句の説明から、総会、理事会、管理組合の業務、専門委員会、管理費と修繕積立金の話、団地型の場合の各棟修繕積立金と団地修繕積立金の話、管理組合の収入として駐車場使用料をどのように取り扱うか、その他の管理組合の収入と税務申告の話などもさせていただきました。

さらに、管理組合の会計、長期修繕計画の話もさせていただきました。特に、長期修繕計画については、①国土交通省が平成20年6月に策定した「長期修繕計画標準様式」を使用していただきたい、②新築マンションは30年以上、既存マンションの場合(長期修繕計画の見直し時)は、外壁塗装や屋上防水などを行う大規模修繕工事の周期が12年程度なので、これらの工事が2回含まれる

よう、25年以上の計画にしていいただきたい、また、③5～6年に一度は見直しをしていただきたい、④総会で承認されたら全戸配布していいただきたい、などの話をさせていただきました。

◆第2章 理事の1年間の業務

定期総会で理事として選任された後、第1回の理事会で、理事の中から理事長を選出するという話、できれば2年任期の半数交代で理事を選任するようにしていいただきたい旨の話、「引継書類一覧表」を作成し担当理事ごとに次の理事への説明をしながら書類を手渡すこと、理事会終了後は、全員でマンションの建物、設備、敷地内を見学すると良いですよという話などをしました。

そして、あなたからの引継書は今から準備して欲しい旨の話をしました。わざわざ作成するというよりも、1年間の記録を詳細に残しておきます。「●月●日に●●をした」とか記録しておけば、毎年同じ時期にほとんど同じ活動が繰り返されます。次の役員がそれを引継ぎ、毎年その記録を更新していく方法をお勧めします。出来ればパソコンに記録を残すと便利ですが、無ければ手書きでも良いといった話をさせていただきました。

次に、毎月の理事会の話もしました。管理費等の滞納に対する取り組み、日常点検、法定点検、保守契約による点検の他に、「専有部分のリフォーム申請」もしっかりと点検しましょう。

名簿管理や修繕履歴、設計図書や書類の整理なども大切な仕事です。また、つい忘れがちなのは広報活動です。「うちのマンションは管理に無関心な人が多くて困る」と嘆く声を耳にすることがありますが、今このマンションで何が起き、何が問題になっているのか、といったことが知らされなければ、居住者が無関心になるのも当然でしょう。

外部との交流や分譲マンションセミナーなどにも積極的に参加して、新しい情報を手に入れましょう。

◆最後に

こうした講演は、「気づき」が大切です。一つでも二つでも、「この話、うちのマンションでやってみよう！」と読んでいただけるとありがたいです。そして、ぜひ実行してみてください。皆様のお役に立てていただけたら幸甚に存じます。

(文責 首藤媾平)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は2020年9月11日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 502会議室にて行います。**